

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-092/2020
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	09.06.2020	öffentlich
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	11.06.2020	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	16.06.2020	öffentlich
Gemeindevertretung	30.06.2020	öffentlich

Städtebaulicher Rahmenplan für den Bahntechnologie Campus (BTC) Havelland hier: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den Rahmenplan für den Bahntechnologie Campus (BTC) im Ortsteil Elstal für das gesamte Bahngelände nördlich der Ortslage aufzustellen.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von insgesamt ca. 19,7 ha bestehend aus den Flurstücken 29 und 40 der Flur 1, Flurstücke 423, 431 und 432 der Flur 2, Flurstücke 194, 197 und 196 der Flur 4, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, teilweise 418, 257, 194, teilweise 186 und teilweise 139 der Flur 5 in der Gemarkung Elstal. Der Geltungsbereich ist im beigefügten Kartenausschnitt dargestellt, der Bestandteil des Beschlusses ist.

Der städtebauliche Rahmenplan soll für die hochbauliche und freiraumplanerische Entwicklung des denkmalgeschützten Kernbereiches auf einer Fläche von etwa 7,9 Hektar erarbeitet werden. Für den restlichen Vermarktungsbereich sind die nach Allgemeinem Eisenbahngesetz gewidmeten Flächen nachrichtlich darzustellen.

Die folgenden Planungsziele stehen für die weitere Entwicklung des BTC im Vordergrund:

- Ansiedlung von Wissenschafts-, Forschungs- und Ausbildungseinrichtungen sowie Gewerbebetrieben im Bereich produzierendes Gewerbe, Logistik und weiteren Dienstleistungen mit Schwerpunkt im Eisenbahnwesen unter Kooperation mit regionalen Akteuren
- Herstellung von Synergien mit dem Bahnbetrieb der RLCW und HVLE sowie der regionalen Wirtschaft (z. B. Güterverkehrszentrum Wustermark) als auch zwischen den im Campus heute und zukünftig ansässigen Firmen und Einrichtungen
- Reaktivierung des erhaltenswerten historischen Gebäudeensembles
- Entwicklung eines zentralen öffentlichen Bahnhofsvorplatzes unter besonderer Berücksichtigung gestalterischer und verkehrlicher Anforderungen, hierbei insbesondere des ruhenden Verkehrs (P+R-Platz bzw. Parkhaus), des öffentlichen Personennahverkehrs sowie des Fuß- und Radverkehrs

- Integration flankierender Nutzungen zum Funktionieren des Gewerbe- und Forschungsstandortes als auch eines öffentlichen Bahnhofsvorplatzes (z. B. Gastronomie) sowie ggf. Erweiterung um weitere für den Standort geeigneter Nutzungen
- Berücksichtigung der Anforderungen an ökologische Nachhaltigkeit der vorgeschlagenen Nutzungen und der baulichen Strukturen (einschließlich Klimaschutz, Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energieträger, Speichertechnologien bzw. Stellung und Struktur der vorgeschlagenen Bebauung)

Sachverhalt/ Begründung:

Nachdem der Startschuss für das Projekt „BTC Havelland“ im Jahr 2017 fiel, werden mittlerweile im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsinfrastruktur“ (GRW) geförderte Erschließungsmaßnahmen baulich umgesetzt. Deren planungsrechtliche Grundlage bildet ein am 04.07.2019 erteilter Plangenehmigungsbescheid. Die Straßen und Gleisanlagen werden derzeit hergestellt.

Der städtebauliche Rahmenplan soll die hochbauliche und freiraumplanerische Entwicklung des denkmalgeschützten Kernbereiches auf einer Fläche von etwa 7,9 Hektar darstellen. Für den restlichen Vermarktungsbereich werden die nach Allgemeinem Eisenbahngesetz gewidmeten Flächen nachrichtlich übernommen. Dieses ergänzend zu betrachtende Areal umfasst insgesamt etwa 11,8 Hektar. Im Hinblick auf sich dynamisch verändernde verkehrstechnische und verkehrspolitische Entwicklungen kann es jedoch im Laufe des Erarbeitungsprozesses notwendig werden, den Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplanes auf Teilbereiche der bahngewidmeten Flächen auszuweiten.

Im städtebaulichen Rahmenplan sollen die künftigen Nutzungen der Bahnflächen dargestellt werden. Hierbei ist zunächst mit den Eigentümern festzulegen, welche Flächen dauerhaft nicht mehr für den Bahnverkehr benötigt werden, sowie die Art der baulichen Nutzung des Kernbereiches.

Für die nicht mehr benötigten Bahnflächen bedarf es eines Entwidmungsverfahrens und zur Schaffung des Baurechts die Aufstellung eines Bebauungsplans. Der Rahmenplan soll als Grundlage für die genannten Verfahren dienen.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Die Planungskosten werden auf ca. 60.000,- € betragen und sind anteilig von den zwei Eigentümern zu tragen, so dass für die Gemeinde ein Anteil von ca. 20.000,- € verbleibt. Haushalt 2020
Planungskosten 511100.54311101

Anlagenverzeichnis:

Karte Geltungsbereich

Az.: 612603-E
26.05.2020